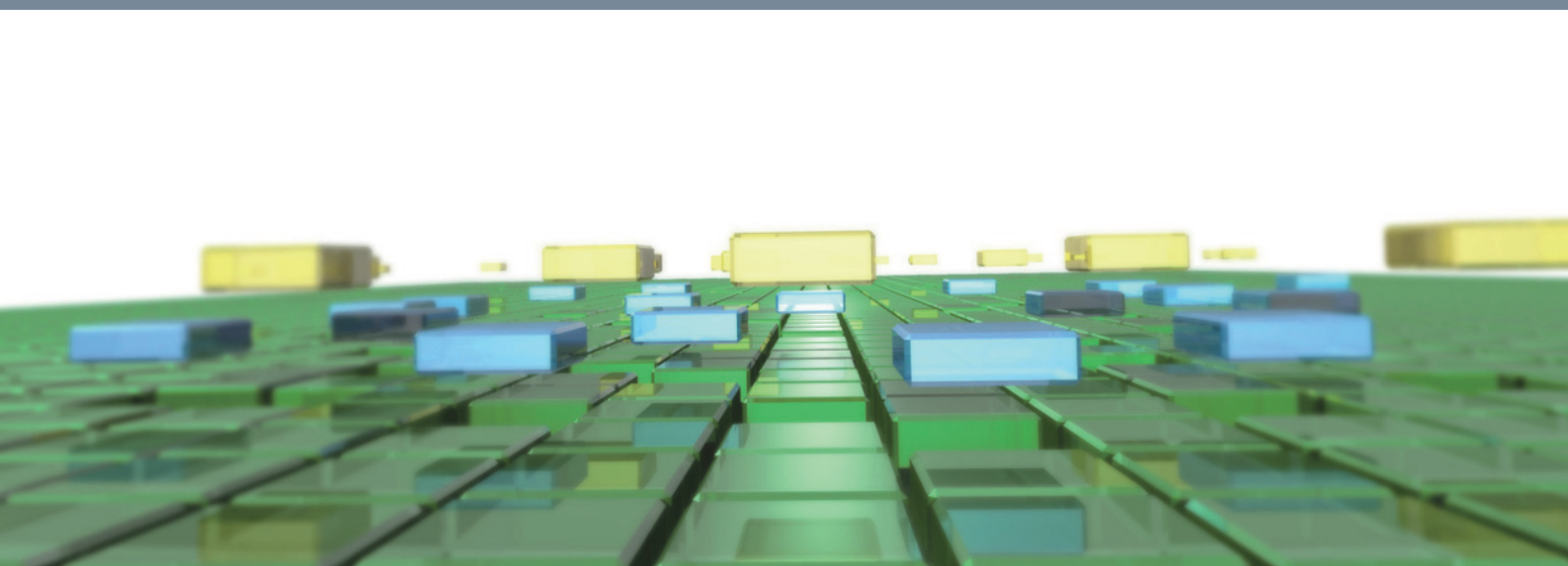


1e Partiële herziening Vroonermeer-Noord

Gemeente Alkmaar

Vastgesteld



1e Partiële herziening Vroonermeer-Noord

Gemeente Alkmaar

Vastgesteld

Rapportnummer: 211x07614.083188_3

Datum: 25 augustus 2015

Contactpersoon opdrachtgever: mevrouw J. Feron

Projectteam BRO: Jochem Visser

Concept: maart 2014

Ontwerp: mei 2015

Vaststelling: 12 oktober 2015

Trefwoorden: Vroonermeer - Noord, woningbouw, partiële herziening

Bron foto kaft: Abstract

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E amsterdam@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. AANLEIDING HERZIENING	3
1.1 Technische herziening	3
1.2 Opzet partiële herziening	3
2. MOTIVERING	5
2.1 Beleidsmotivering	5
2.2 Milieu- en waarden	7
2.3 Beeldkwaliteit	8
3. JURIDISCHE VORMGEVING	9
4. UITVOERBAARHEID	11
5. FINANCIËEL – ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	13

1. AANLEIDING HERZIENING

1.1 Technische herziening

Op 30 november 2010 is het bestemmingsplan 'Vroonermeer-Noord' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van 660 woningen, groen en water in een gebied ten noorden van Alkmaar.

Na de vaststelling is het gebied in ontwikkeling genomen. Gedurende de periode sinds de vaststelling is gebleken dat de markt op onderdelen om een andere invulling vraagt dan het bestemmingsplan 'Vroonermeer-Noord' mogelijk maakt. Het gaat dan om type woningen, en daarmee ook het aantal woningen.

De opzet van het gebied verandert in principe niet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Daarom kiest de gemeente Alkmaar ervoor om het bestemmingsplan 'Vroonermeer-Noord' enkel te herzien op die onderdelen die aanpassing behoeven.

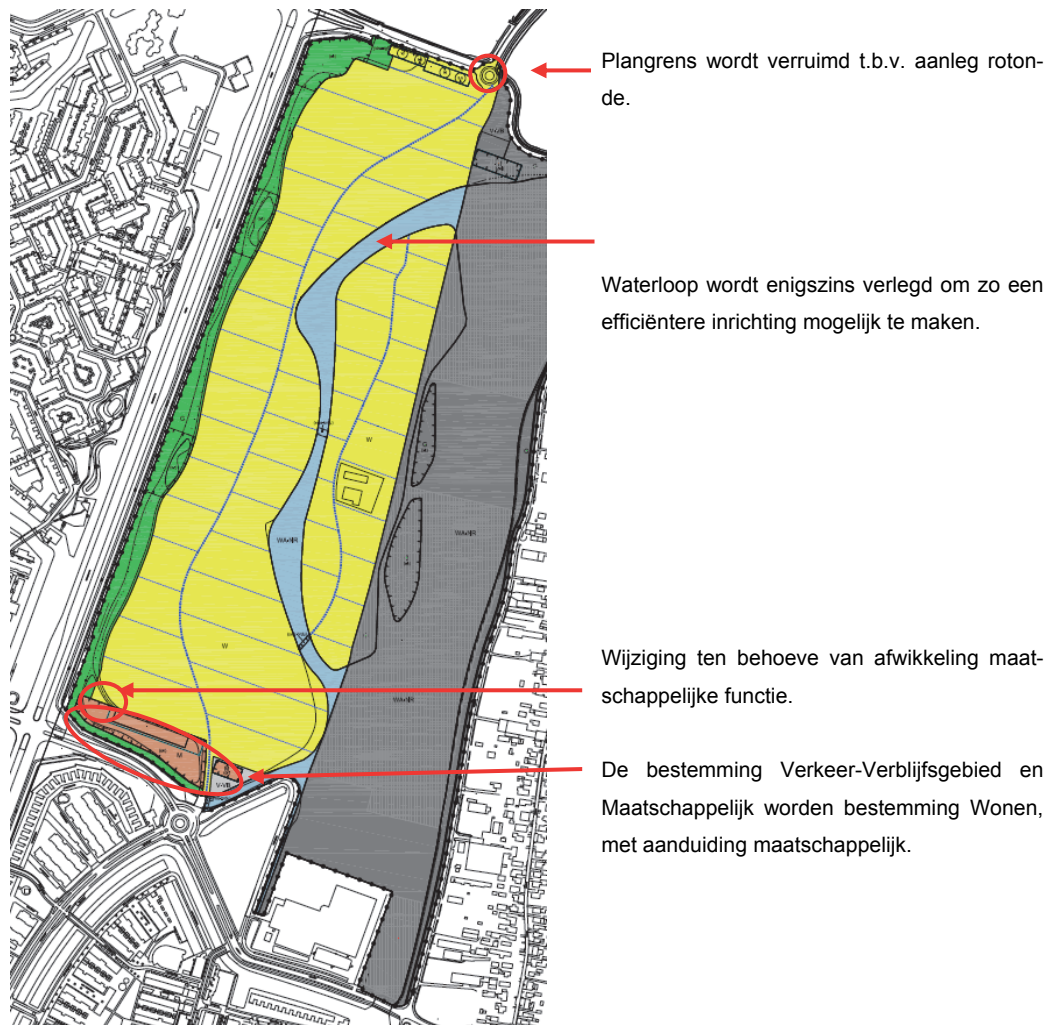
1.2 Opzet partiële herziening

Deze partiële herziening bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. De partiële herziening wordt gedigitaliseerd zodat het plan op internet is te raadplegen.

De toelichting beschrijft het doel van de partiële herziening. Ook wordt de haalbaarheid van de partiële herziening beschreven. Deze toelichting dient te worden gelezen als een aanvulling op het bestemmingsplan 'Vroonermeer-Noord'. De regels van het bestemmingsplan 'Vroonermeer-Noord' blijven van toepassing, behoudens de gewijzigde regels die deel uitmaken van de partiële herziening.

In de volgende figuur is te zien op welke delen de partiële herziening van toepassing is. Naast de wijzigingen die op de verbeelding worden aangebracht, worden de regels herzien. In de regels behorend bij de partiële herziening is duidelijk aangegeven wat er gewijzigd is.

Ten behoeve van de leesbaarheid van de regels van de partiële herziening zijn de regels van het bestemmingsplan 'Vroonermeer-Noord' als bijlage toegevoegd.



Figuur 1. Verbeelding bestemmingsplan 'Vroonmeer-Noord'. De wijzigingen zijn omcirkeld.

2. MOTIVERING

De grondslag voor de ontwikkeling van het gebied Vroonermeer-Noord wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Vroonermeer-Noord'. In dat bestemmingsplan is een uitgebreide beleidsafweging gemaakt. Ook zijn de effecten van de ontwikkeling van het gebied onderzocht voor wat betreft diverse milieu- en waarde thema's.

Nu vast staat dat het gebied Vroonermeer-Noord zondermeer kan worden ontwikkeld, is het wel van belang dat de effecten van de partiële herziening inzichtelijk worden gemaakt. Dit volgt in de komende twee paragrafen.

2.1 Beleidsmotivering

Voor de uitgebreide beleidsafweging wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Vroonermeer-Noord'. In deze paragraaf volgt een beschrijving van relevant beleid dat van invloed is op de voorliggende partiële herziening.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In verband met bestemmingsplannen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij bestemmingsplannen die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De partiële herziening voorziet in een herijking van het aantal te realiseren woningen binnen het plangebied. Het gaat om 90 extra woningen.

De Nota Wonen 2009 – 2013 van de gemeente Alkmaar geeft aan dat de grote vraag naar woningen voornamelijk voort komt uit een maatschappelijke ontwikkeling: er zijn meer alleenstaanden en mensen willen meer ruimte zowel in als om het huis. De gemeente Alkmaar vindt het van belang dat het woningtekort wordt teruggedrongen. Voor de periode 2005 tot en met 2009 is uitgegaan van een productie van 3.400 woningen. Uitgaande van de stand van zaken per september 2008 is de verwachting dat in deze periode maximaal 1.639 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Uit de Regionale Woonvisie 2013 – 2020 blijkt dat de opgave voor de regio Alkmaar 10.000 woningen bedraagt tot 2020. In 2011 en 2012 zijn er circa 1.600 woningen gebouwd, hiermee is getalsmatig een achterstand ontstaan. Op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio te maken met vergrijzing. Er is sprake van beperkte doorstroming in koop en huur.

Uit de Woningbouwmonitor 2014 van de provincie Noord-Holland blijkt een grotere opgave tot 2020: namelijk 13.770 woningen. Uit de monitor blijkt dat de gerealiseerde productie achterblijft bij de afspraak die regionaal gemaakt is. Verder blijkt dat de productie en behoefte in balans zijn waardoor de druk op de woningmarkt stabiel is. Echter, op termijn is de woningbehoefte groter dan de plancapaciteit. Dit scheelt ongeveer 3.300 woningen. Verder blijkt uit de monitor dat in de plancapaciteit het aandeel eengezinswoningen hoger is dan de vraag. Het aandeel appartementen is lager dan de vraag. Binnenstedelijke productie wordt provinciaal gesteund.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er getalsmatig een tekort is aan woningen in Alkmaar, en de regio Alkmaar. Het is dan ook aanvaardbaar dat er 90 woningen worden toegevoegd aan het plan Vroonermeer-Noord. In het vastgestelde plan Vroonermeer-Noord was er nog een beperking in het aantal appartementen (70), deze

beperking is met de voorliggende herziening opgeheven. Hierdoor is de flexibiliteit ontstaan om invulling te geven aan de regionale vraag naar appartementen en tegelijkertijd blijft de mogelijkheid bestaan om andere woningtypen te realiseren, zoals vrijstaand, twee-aaneengebouw en aaneengebouwd.

Uit de beoordeling van trede 1 blijkt dat er sprake is van een regionale behoefte die regionaal is afgestemd. Deze behoefte wordt volledig binnen het bestaand bebouwd gebied opgevangen. Een toets aan trede 3 is in dit geval niet meer aan de orde.

2.2 Milieu- en waarden

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan 'Vroonermeer-Noord' al voorziet in de bouw van 660 woningen. In deze paragraaf komen alleen die milieuthema's aanbod waar sprake is van een effect naar aanleiding van de partiële herziening. Voor de overige milieuthema's wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Vroonermeer-Noord'.

Luchtkwaliteit

De mogelijkheid om 90 extra woningen te realiseren binnen het plangebied vormt geen belemmering. Immers, volgens het besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen', dragen ontwikkelingen die maximaal 1.500 woningen mogelijk maken in niet betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. De 90 woningen vallen ruimschoots binnen deze grenswaarde.

Verder blijkt uit de jaarlijkse NSL rapportage dat langs de Schagerweg wordt voldaan aan de normen voor diverse stoffen betreffende de luchtkwaliteit. Ook vanuit dat oogpunt is er geen bezwaar tegen de 90 extra woningen.

Geluid

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Vroonermeer-Noord' is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het overgrote deel van het gebied voldoet aan de akoestische grenswaarden. Voor enkele blokken is ook een hogere waarde verleend, omdat daar de grenswaarden werden overschreden. Er komen geen geluidsgevoelige bestemmingen dicht op de weg te liggen dan nu het geval is. De partiële herziening kan gerealiseerd worden binnen de reeds verleende hogere waarden. Akoestiek vormt geen belemmering.

Flora en fauna

Uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Vroonermeer-Noord' blijkt dat er een ontheffing noodzakelijk is voor de rugstreeppad. Deze is destijds verleend voor een periode tot en met 30 september 2012. Nu Vroonermeer-Noord nog niet is uitontwikkeld heeft de gemeente Alkmaar om verlenging van de ontheffing gevraagd. Deze verlening is verleend op 11 juli 2012 en geldt tot en met 1 oktober 2017.

Water

In het kader van het bestemmingsplan 'Vroonermeer-Noord' is een uitgebreide waterparagraaf opgesteld. Voorliggende partiële herziening staat de ontwikkeling van 90 extra woningen toe. Om te beoordelen of dit van invloed is op de waterhuishouding binnen het plangebied heeft de gemeente een geactualiseerde berekening uitgevoerd met betrekking tot verharding en compensatie door water. Deze berekening is ook besproken met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier:

- De toename verhard oppervlak bedraagt 115.387 m²;
- De benodigde watercompensatie-oppervlakte op basis van 17%, conform opgave van het hoogheemraadschap, bedraagt derhalve 19.616 m²;
- De oppervlakte van de in het aangepaste ontwerp opgenomen waterpartij met open water op grondgebied van gemeente Alkmaar bedraagt 19.669 m².

De nieuw te realiseren waterpartij op grondgebied van gemeente Alkmaar is, met een oppervlakte van 19.669 m² ruimschoots voldoende, om te voorzien in de minimaal vereiste watercompensatie van 19.616 m² (17%) ten behoeve van de woonwijk Vroonermeer-Noord.

Verkeer

Provincie Noord-Holland voert onderhoudswerkzaamheden uit aan de N245 (Schagerweg). Op diverse kruisingen wordt het asfalt vernieuwd en worden werkzaamheden aan het groen uitgevoerd. De provincie streeft naar het verbeteren van de doorstroming op de N245. Daarom voeren zij gelijktijdig werkzaamheden uit aan de verkeerslichten. Dit geldt ook voor de verkeerslichten op het kruispunt met de Keesman en de Helling (Vroonermeer). Deze worden op het huidige verkeersaanbod aangepast en meteen geschikt gemaakt om het toekomstige verkeersaanbod van de woonwijk Vroonermeer-Noord te kunnen verwerken. De verkeersinfrastructuur rond het kruispunten van de Keesman en de Helling is daarmee voorbereid op het toekomstige verkeersaanbod.

2.3 Beeldkwaliteit

Op 26 maart 2015 heeft de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan met bijbehorende welstandscriteria, voor de woningbouw in het plangebied gedeeltelijk niet van toepassing verklaard. Voor de randen van de noord-, oost-, en zuidzijde blijft het beeldkwaliteitsplan met welstandscriteria van toepassing. Het binnengebied is welstandsvrij. Voor de openbare ruimte blijft het beeldkwaliteitsplan voor het totale woongebied gehandhaafd.

3. JURIDISCHE VORMGEVING

Om meer flexibiliteit in het bestemmingsplan te brengen is er voor gekozen de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in Wonen. Binnen de bestemming wonen is de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen, zodat het mogelijk blijft de maatschappelijke functies als een school en een dagactiviteiten centrum te realiseren. Maar ook andere maatschappelijk functies worden nu mogelijk gemaakt in de eerste en tweede bouwlaag. Indien op deze locatie geen behoefte blijkt te zijn aan een maatschappelijke functie kunnen de gebouwen volledig worden ingezet voor appartementen.

Om te voorkomen dat in de geluidzone van de N245 en de Keesman geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd is hier de aanduiding 'wonen-uitgesloten' opgenomen. In deze zone mogen geen woningen en/of school worden gebouwd.

4. UITVOERBAARHEID

Vormgeving, opmaak en publicatie herziening bestemmingsplan

Artikel 8.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft overgangsrecht voor wat betreft de vormgeving, opmaak en publicatie van een herzieningsplan. Een herzieningsplan mag onder voorwaarden worden vormgegeven, ingericht en gepubliceerd in overeenstemming met het moederplan. De voorwaarden zijn:

- a. het ontwerp van het moederplan moet ter inzage zijn gelegd voor 1 januari 2010;
- b. de herziening mag geen betrekking hebben op het vervangen van een in het moederplan voorkomende bestemming.

In dit geval is het moederplan voor 1 januari 2010 ter visie gelegd en er worden geen bestemmingen vervangen. Er wordt dan ook voldaan aan het overgangsrecht van artikel 8.1.2 Bro.

Deze partiële herziening van het bestemmingsplan 'Vroonermeer-Noord' is dan ook vormgegeven, opgemaakt en gepubliceerd conform het moederplan.

Vooroverleg en participatie

De wijzigingen waarin de partiële herziening voorziet zijn voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. De wijzigingen geven de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De buurgemeenten zijn over de wijzigingen geïnformeerd via het Portefeuille Overleg Regio Alkmaar (PORA). Aangezien het gaat om verdichting van 'bestaand' stedelijk gebied heeft het PORA geen opmerkingen gemaakt. Wel is gevraagd naar de relatie van de Vroonermeer-Noord ten opzichte van de omliggende nieuwbouwprojecten. Het PORA is hierover nader geïnformeerd.

Met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft overleg plaatsgehad. De resultaten zijn verwerkt in het plan en beschreven in paragraaf 2.2.

Aangezien de gevolgen van de wijzigingen in de partiële herziening voor de directe omgeving minimaal zijn, heeft geen participatie plaatsgevonden en wordt het plan rechtstreeks in ontwerp ter visie gelegd.

Procedure herziening bestemmingsplan

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens de artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan 1^e partiële herziening Vroonermeer-Noord heeft voor een ieder gedurende zes weken met ingang van donderdag 11 juni 2015 tot en met woensdag 22 juli 2015 ter inzage gelegen bij de servicebalie Vergunning- & subsidieverlening van het Stadskantoor aan het Mallegatsplein 10 te Alkmaar en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project Vroonermeer Noord kent een lange geschiedenis en stamt van voor de crisis (van voor 2008). De woningmarkt zag er toen anders uit. Het uitbreidingsplan Vroonermeer Noord en het op 30 november 2010 vastgestelde bestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van 660 woningen is tot stand gekomen en geschreven op de aannames van toen.

In 2014 heeft het Noord-Hollands Woningbouwberaad advies uitgebracht over het project Vroonermeer Noord. Met dit advies zijn partijen aan de slag gegaan. Dit heeft geleid tot een door alle betrokken partijen gedragen aangepast stedenbouwkundig plan. Er is gezocht naar mogelijkheden om het plan financieel economisch haalbaar te maken in de thans veranderde woningmarkt zonder in te leveren op de kwaliteit van het plan. Dit is gelukt. Het plan behoudt zijn structuur, maar telt maximaal 90 woningen meer. In het plangebied is nu ruimte voor 750 woningen.

Deze herziening maakt van het uitbreidingsplan Vroonermeer Noord zowel maatschappelijk, op het gebied van de huidige woonwensen als financieel economisch een beter uitvoerbaar plan.

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl